RAPPORT D'ACTIVITE ALPIL ANNEE 2007

Action

POUR L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

INFOS PRATIQUES

Maison de l'Habitat (accueil téléphonique) : tous les matins du mardi au vendredi 9h à 12h30. Tel : 04-78-39-96-47

APPEL Lyon : le vendredi de 9h30 à 11h30, au Palais de Justice 67 rue Servient 69003 LYON, 2ème étage, ascenseur G/H.

APPEL Villeurbanne : le jeudi de 9h30 à 11h30. Nouveau Tribunal d'Instance, 3 rue Dr Fleury Pierre Papillon.

NOUVEAU dès le 4 sept. 2008

Alpil - 12 Place Croix-paquet 69001 Lyon - Tel. 04 78 39 26 38 - Fax 04 72 00 99 44 - alpil@globenet.org - www.habiter.org

jeudi 26 juin 2008 - édition du soir

Edito

Les bourrasques soufflent fort depuis quelques temps. Les frêles esquifs sociaux craquent, hoquettent, se couchent sous les déferlantes, se relèvent parfois, avec sur le pont quelques marins rescapés, héberlués.
Le gouvernail, le Plan Départemental pour le logement des défavorisés, donne des signes de fatigue, sous la lame de la décentralisation et de la diversification des politiques de l'habitat (ANRU, PTFTM, PARSA, et autres acronymes...).
Avant la tempête, l'amirauté avait su utiliser les poissons-pilotes associatifs comme un service de recherche et développement. Elle acceptait ces vigies vigilantes, qui exploraient l'écume des (in)suffisances de l'action publique. Désormais, les associations sont ravalées au rang d'opérateurs anguilles, glissant au chausse-pied les projets sociaux dans les appels d'offre fermés, sans trop se faire remarquer : concurrence oblige. La course à la norme congelée en poissons panés.
Voici le règne des évaluations sans critères, des indicateurs bavards qui n'orientent plus l'action.
Des associations bradées à la criée...

Mais on s'en sortira, ensemble. Collectivités, bailleurs, associations, citoyens attentifs, mal-logés.
Il suffit d'une éclaircie, une volonté de maîtriser la hausse des prix. Une nouvelle boussole que constituerait un comité local de suivi de la Loi DALO. Quelques étais financiers pour rafistoler les avaries dues à la tempête. Déjà, les deux conditions nécessaires au succès de l'odyssée sont réunies : un cap, le droit au logement. Des marins prêts à l'ouvrage, nous sommes là ; déjà engagés dans les chantiers futurs, comme en témoignent ces quatre pages.

Le logement entre marché et droit de l'homme

RESPONSABILITE PARTAGÉE

Un an après l'adoption du droit opposable au logement, le climat est morose parmi les acteurs de l'habitat.
Les prix des loyers augmentent, encore et encore. Mais déjà la construction privée s'éteint.
La production neuve de HLM ne suffit pas à compenser la baisse de rotation des locataires, qui se traduit par une érosion du nombre annuel d'attributions.

La liste des demandes de logement en attente n'en finit pas de s'allonger. La précarité partagée renvoie les ménages vers les dispositifs de traitement social du mal-logement.
Du coup, c'est sur les zones d'inflammation que se focalise l'attention publique. Le Premier Ministre et la Ministre du logement ont centré le dialogue civil autour de l'urgence, autour de la réponse au sans-abrisme, face à des acteurs conscients d'écoper une barque percée.

Il est devenu nécessaire de refondre complètement les politiques publiques de l'habitat. L'efficacité sociale des 32 milliards d'euros dépensés chaque année par la collectivité pour le logement n'est pas assez manifeste. Deux-tiers de ces fonds vont vers le parc privé dont les prix dérapent, le reste est dirigé vers un secteur HLM dont les produits s'écartent des capacités de la demande.
La puissance publique est réduite à courir après le marché, tant qu'elle axe ses moyens sur la seule dimension budgétaire. Il est désormais nécessaire de réintégrer le logement et la ville dans le champ de l'économie administrée, à travers plusieurs axes.

La démocratie foncière : l'autorité publique, aux compétences clarifiées, doit retrouver le contrôle de l'usage des sols. La collectivisation du foncier est sans doute une nécessité dans les grands centres urbains. Les servitudes sociales et environnementales des PLU permettront d'inverser les rapports de dépendance entre collectivité et intérêts individuels, aujourd'hui dominés par les seconds.

Le contrôle de l'appareil de production : les défiscalisations successives ont suscité une production sans lien avec la réalité, là où les coûts sont faibles parce qu'il y a peu de demande, tandis que les bassins en tension n'en ont pas profité. La qualité des logements produits par le secteur privé (taille, situation,..) ne répond pas à la structure des besoins. La collectivité doit être en mesure de produire par elle-même.

La redéfinition du logement social : quels produits, pour quelle population, à partir de quels financements ? Tout cela devrait faire l'objet d'un grand débat démocratique, plutôt que d'annonces par tranches technicistes, qui ne dessinent pas un modèle d'intervention mais une adaptation chaotique aux contraintes du jour.

L'habitat adapté : l'universalité du droit au logement nécessite des produits, des conditions d'accès et des conditions d'occupation plus diversifiés. Si les acteurs de l'habitat ont moins produit ces vingt dernières années, ils ont au moins appris à faire du sur-mesure. Il faut optimiser cette compétence pour mieux répondre aux transformations sociales et aux nouveaux modes de vie.

La prévention : tarir les besoins à la source est encore le meilleur moyen de ne pas avoir à y répondre. La prévention des expulsions, de l'insalubrité, de l'insolvabilité sont des moyens de garantir le droit au logement pour tous et de permettre à la collectivité de mieux répondre à ceux qui sont passés au travers des mailles du filet.

C'est dans un mouvement d'ensemble que l'activité de l'Alpil trouve son sens. Le contexte de crise nous oblige à l'imagination et à la responsabilité partagée de la transformation sociale. ■

Expulsions

NOUVEAU CONTEXTE, NOUVEAUX OUTILS

Plus de 4000 procédures visant l'expulsion sont engagées chaque année dans le département du Rhône. Le tiers de ces procédures (1443 en 2007) aboutit à un accord de concours de la force publique.
L'attention portée aux actions de prévention s'est relâchée, y compris dans le parc social qui émet aujourd'hui les deux tiers des demandes d'expulsion forcée.
La mise en œuvre du droit au logement opposable modifie notablement la question du traitement des expulsions locatives. L'obligation nous est donnée de revisiter les dispositifs de prévention existants et de mieux accompagner vers l'expulsion et le relogement les ménages pour lesquels le maintien dans les lieux n'est pas envisageable.

Différents outils de prévention existent dans le département et l'agglomération :
- la fiche de liaison destinée au juge établie par le travailleur social accompagnant le ménage qui fournit une synthèse des données concernant les caractéristiques du ménage, les raisons principales à l'origine de la dette et l'état des démarches engagées pour y remédier .
- la permanence APPEL qui rassemble trois compétences indispensables : un avocat, un travailleur social de la CAF et un permanent logement (ALPIL ou CLLAJ)
- les commissions locales, lieux de partage d'informations et de recherche de solutions
- la charte familles en difficulté avec leur environnement.
- la commission de médiation, dont le rôle est élargi par la Loi DALO

Un cadre de référence existe pour le parc social : la charte de prévention des expulsions locatives qu'il serait pertinent d'élargir aux bailleurs gestionnaires de logements temporaires (Aralis, Adoma et les associations bailleurs...).

L'élaboration d'une charte avec les bailleurs privés est en cours.

Des outils restent à créer :
- la DIE : comme pour la DIA, la déclaration d'intention d'expulser constituerait un outil d'information de l'occupant et des acteurs de l'accompagnement en cas de vente ou de reprise du logement..
- La commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (décret du 26 février 2008) dont l'un des enjeux sera d'établir des liens entre les décisions du JEX et le service en charge de l'accord du concours de la force publique et de ce service avec la commission de médiation.
- la mobilisation de l'ensemble des acteurs pour développer un parc de logements « temporaires » notamment par la mise à disposition de logements vacants ou à démolir à moyen terme, en s'appuyant sur des outils tels que l'ALT antiexpulsion.

La mise en place d'un comité de suivi DALO comme lieu de mobilisation partenariale permettrait d'initier des groupes de travail sur des thématiques comme l'expulsion et de formuler des propositions pour renforcer la prévention. ■

APPEL en quelques chiffres
- 377 ménages reçus
- 74% en impayé de loyer
- dette moyenne de 3448 €
- 19% de congé dans le parc privé
- 22% de familles monoparentales
- 11% de retraités

- 38% des ménages orientés vers un avocat
- 26% vers une association logement
-18% vers un travailleur social
-18% vers le CAF
- 14% vers le JEX

Des invisibles aux translucides

La MOUS habitat précaire

Déclaration universelle des droits de l'homme. art. 25 : "Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires"

Pour la première fois depuis la réapparition des bidonvilles en 2001 dans l'agglomération lyonnaise, une action partenariale regroupant l'Etat, le Grand Lyon, les municipalités concernées et les associations, a été mise en oeuvre afin d'apporter des réponses adaptées à ce phénomène intolérable et récurrent du mal-logement.

L'entrée dans l'Union Européenne de la Roumanie notamment, en janvier 2007, octroie de nouveaux droits à ses ressortissants, en particulier celui de travailler, base de l'insertion, dans les 150 métiers dits « en tension ».

Ainsi, L'ALPIL a été mandatée fin janvier 2007 pour trouver une issue positive à la situation des ménages présents sur le bidonville de la Soie à Villeurbanne, en croisant 4 axes de travail: l'emploi et la formation, le logement/hébergement, la santé et la scolarisation.
Malgré quelques résultats probants (scolarisation des enfants, une poignée de CDI et d'accès à une formation qualifiante et quelques ménages relogés), le temps administratif et surtout le contexte politique n'ont pas permis d'aller jusqu'au bout du travail engagé. La sortie de crise a été fondée davantage sur la sortie du territoire (400 "retours volontaires" proposés par l'ANAEM) que sur une mobilisation pour l'insertion effective de ces publics dans l'agglomération.

Néanmoins, le travail commun initié sur le site de la Soie, s'est trouvé élargi à l'ensemble des formes d'habitats précaires avec la signature en janvier 2008 d'une MOUS Habitat Précaire associant l'Etat, le Grand Lyon et le Conseil Général. Cette mission a pour objectif de trouver une alternative aux installations/expulsions successives par la proposition de solutions de logement ou hébergement adaptées et innovantes.
Les premiers groupes de travail (logement/hébergement,santé, accès à l'emploi, scolarisation) viennent juste de se réunir en début d'année 2008 dans l'objectif de déboucher sur des projets audacieux et adaptés aux publics contraints à recourir à ces types d'habitat.
Entre une action visant à la recherche de solutions habitat complémentaires d'une insertion par l'emploi, la scolarisation, l'accès aux soins.... et une action visant essentiellement à l'éloignement du territoire (pour une partie des publics occupants des squats), illusoire dans la durée compte tenu de l'effectivité de l'élargissement de l'Europe, il reste à convaincre un grand nombre d'acteurs de s'engager dans la construction et l'expérimentation de projets innovants face à une réalité incontournable. ■

La France taclée sur le droit au logement

Charte sociale révisée. Art. 31" En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les parties s'engagent à prendre des mesures destinées : A favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant, à prévenir et à réduire l'état de sans abri en vue de on élimination progressive, à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes.

L'Alpil a pris une grande part à la procédure engagée par la Feantsa contre la France, pour non respect du droit au logement (art. 31 charte sociale révisée).
La France est reconnue en violation de ses obligations sur : la trop faible organisation de la lutte contre l'insalubrité ; l'insuffisance quantitative et qualitative de l'accueil d'urgence ; les expulsions sans relogement ; le déficit d'accueil des gens du voyage ; le mauvais ciblage de la production de logement social au regard des besoins ; l'opacité des procédures d'attribution du logement social ; les discriminations systémiques à l'encontre des étrangers ; l'absence d'évaluation de la pertinence des politiques publiques.
Chaque argument viendra bien sûr nourrir les contentieux locaux, nationaux et européens. Mais au-delà, c'est une logique des politiques publiques, inaugurée par la réforme de 1977 qui est aujourd'hui à bout de souffle et qui mérite d'être repensée.
C'est aussi la victoire d'une idée : les droits sont la finalité et l'outil d'évaluation de l'action publique.
Dans cette optique, l'Alpil a initié le réseau national Jurislogement, regroupant les juristes associatifs, les avocats, les universitaires, autour du travail théorique et pratique sur le logement comme droit de l'homme. En 2008, ce réseau s'étend à l'échelle européenne, sous l'appellation Housing Rights Watch. ■

L'Alpil est partenaire de :

RÉSEAU
PERSONNE
DEHORS !
"Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée..."
Art.4 Loi du 5 mars 2007,
instituant le Droit au Logement Opposable.
HTTP://PERSONNEDEHORS.BLOGSPOT.COM

droits devant

L'Alpil, la loi et l'action

L'approche en droit des problématiques logement est diverse, complexe et évolutive. Sur ce point, l'Alpil se conçoit comme un lieu d'échange et d'information, en écho aux préoccupations des usagers et des partenaires.
Dans ce sens, en 2007 et 2008, un cycle de formation juridique a été organisé à l'initiative du Barreau de Lyon et de l'Alpil, en collaboration avec le Cllaj, la Fapil, la Fondation Abbé Pierre et l'école des avocats de la région Rhône-Alpes sur le thème de « droit au logement, droit de l'homme ». Ces journées s'adressaient aux acteurs sociaux et aux professionnels du droit, autour des baux d'habitation, des procédures et de la défense des locataires, du droit au logement opposable. Ces sessions de formation ont réuni trois cents personnes et font l'objet d'une publication.
En accompagnement de la mise en oeuvre de la loi DALO et des questions qu'elle suscite chez les acteurs sociaux et partenaires associatifs, l'Alpil propose des formations qui sont aussi l'occasion d'enrichir le partenariat.
Des actions d'informations sont également menées à destination des usagers. Droit au logement opposable, expulsions, « marathon des mal-logés » dans le cadre du programme SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre, ces formations sont l'occasion d'organiser la passerelle entre l'individuel et la mobilisation collective... Le droit au service de l'action ; la théorie comme outil opérationnel... ■

la commission de médiation

Mais qu'est-ce que c'est ?

Loi DALO. Art.7. "Dans chaque département est créée (..) une commission de médiation.
(Elle) peut être saisie par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans le délai (anormalement long).
Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap (..) s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.
Le demandeur peut être assisté par une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée par le représentant de l'Etat dans le département.
(..) la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires.
La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement.
Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés. Il fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département.(..)
La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande."

À partir de ces nouvelles possibilités offertes aux demandeurs de logement ou d'hébergement « en panne », le travail d'accompagnement de l'Alpil évolue. Il s'agit aujourd'hui d'aider les demandeurs dans leurs recherches en prenant appui sur les dispositifs locaux, en particulier les différentes commissions locales.
Les associations deviennent le trait d'union qui facilite l'expression des besoins au regard des dispositifs de recours, désormais mus par l'obligation de résultats. Elles sont aussi, avec d'autres acteurs, un lien entre la Commission de médiation et les dispositifs de réponse.

La prévention prend un sens plus précis : diminuer la file d'attente. Le travail autour des expulsions, du traitement de l'habitat insalubre, d'une meilleure connaissance des situations prioritaires, d'une production de logements mieux adaptés à la diversité des besoins, prend désormais une nouvelle cohérence, car elle ne répond plus seulement à l'impératif moral de loger, mais à l'obligation juridique faite à l'Etat. ■

L'Alpil est partenaire de la Fédération Européenne des Associations Nationales de Travail avec les Sans-Abri

Partenaire particulier

L'appui aux collectivités

Loi contre les exclusions. Art. 1 : "L'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics dont les centres communaux et intercommunaux d'action sociale, les organismes de sécurité sociale ainsi que les institution sociales et médico-sociales participent à la mise en oeuvre de ces principes. Ils poursuivent une politique destinée à connaître, à prévenir et à supprimer toutes les situations pouvant engendrer des exclusions.
Les entreprises, les organisations professionnelles ou interprofessionnelles, les organisations syndicales de salariés représentatives, les organismes de prévoyance, les groupements régis par le code de la mutualité, les associations qui oeuvrent notamment dans le domaine de l'insertion et de la lutte contre l'exclusion, les citoyens ainsi que l'ensemble des acteurs de l'économie solidaire et de l'économie sociale concourent à la réalisation de ces objectifs.

Fidèle à sa tradition, l'Alpil continue de favoriser l'accès à un logement décent pour tous à travers ses différentes actions établies sur la base d'un travail d'accompagnement des politiques publiques. Dans de nombreux domaines, l'Alpil s'attache à créer les conditions nécessaires permettant l'application du droit des occupants en situation de danger vis-à-vis de leur habitat. Pour ce faire, il s'agit dans certains cas d'éclairer les acteurs du logement, sur la réalité des situations pour lesquels le retour vers des conditions normales d'habitat nécessite une intervention publique.
En guise d'illustration, on peut citer le travail des commissions locales issues des ILHA, mais aussi les actions de médiation avec les collectivités locales autour des situations de squats ou de ménages vivant en habitat-caravane, mais aussi pour certaines situations d'expulsion locative.
Le travail en faveur des ménages connaissant des mauvaises conditions d'habitabilité du fait de la défaillance des propriétaires est d'autant plus illustratif de cette fonction de mobilisation des acteurs, que la mission est bâtie sur la notion d'assistance aux collectivités chargées des questions d'hygiène et de sécurité publique en matière d'habitat.
Par ailleurs, dans ce même domaine, un autre moyen développé par l'Alpil pour renforcer l'action publique en faveur des particuliers subissant un préjudice direct du fait de l'inapplication du règlement sanitaire, consiste à inciter ou à participer directement à la formation des acteurs. La méconnaissance des dispositifs locaux, la complexité des textes réglementaires et législatifs et surtout la multiplication des freins à leur application, nécessite souvent un appui aux communes, en particulier celles qui ne sont pas dotées de moyens humains spécialisés. Ceci se fait directement à travers le suivi des dossiers, mais aussi dans le cadre des groupes institutionnels de suivi des missions. Plus particulièrement en 2007, l'Alpil a initié au sein de ces groupes des temps d'échanges des pratiques, sur des thèmes particulièrement difficiles à appréhender comme la santé mentale et les problèmes de qualité de l'habitat ou bien encore la conduite des procédures en cas d'urgence sanitaire ou de péril.
Il reste encore à développer ce type d'actions sur d'autres territoires que l'agglomération lyonnaise mais également à trouver de nouvelles formes de mutualisation des moyens pour des communes ne disposant pas de services spécifiques mais dont certains quartiers sont composés massivement d'habitations dégradées. ■

L'évolution des besoins

LA MAISON DE L'HABITAT

Loi DALO. Art.1 "Le droit à un logement décent et indépendant, (..) est garanti par l'Etat à toute personne qui (...) n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir."

Le nombre de ménages rencontrés et suivis par l'Alpil augmente dans des proportions importantes : 2668 ménages reçus en 2007, soit +16% en deux ans. Ce sont très souvent de nouveaux ménages (72%), témoignant de la profondeur de la crise que nous traversons : les difficultés ne concernent pas seulement un noyau dur résiduel d'exclus, mais un nombre croissant de ménages aux caractéristiques sociales ordinaires.

L'accueil de l'Alpil est inconditionnel, ce qui permet à des ménages de solliciter la Maison de l'Habitat par diverses sources. Un tiers des ménages (35%) nous ont été orientés par les services sociaux, tous confondus. Un autre tiers a profité du bouche-à-oreille. Les autres provenaient d'associations ou diverses institutions partenaires.

De manière stable au cours des dernières années, les catégories de vulnérabilité se dessinent à la Maison de l'Habitat : une majorité de femmes, qui sont dans des situations de logement plus difficiles que les hommes, même à situation économique plus enviable. Une majorité d'étrangers (62%). Une petite moitié de ménages avec enfants (46%), qui modifie les stéréotypes de la précarité désocialisée, isolée.

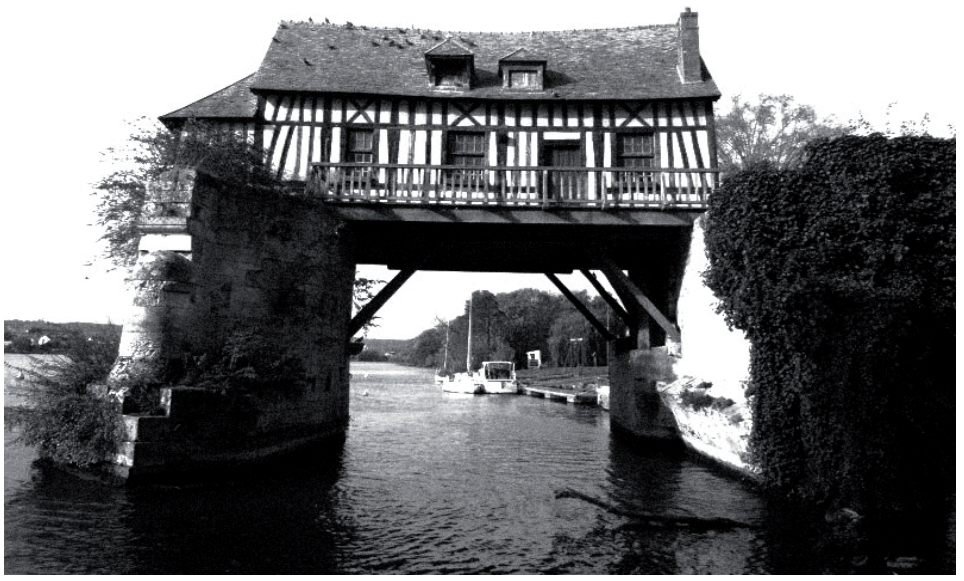
Trois-quarts des ménages disposent de ressources à la fois faibles et précaires : souvent, le problème du logement est avant tout économique. Pourtant les mécanismes d'accès nécessitent une intercession sociale. La reconnaissance des multiples composantes de la relation (accès aux droits, information, accompagnement, défense, intercession auprès des dispositifs de connaissance et de traitement, etc.) est une condition pour rendre ce travail pertinent.

Les conditions d'habitat des ménages, lors de notre première rencontre, ne cessent de se dégrader d'année en année, avec plus de 40% de ménages n'ayant aucun statut locatif. Parmi le tiers de ménages disposant d'un statut ordinaire d'habitat, presque tous se trouvent en situation de le perdre.

Les résultats sont toujours difficiles à évaluer : tous les ménages ne sont pas porteurs d'une demande de logement, mais de conflits locatifs, de besoins d'informations diverses… Mais l'obstacle premier pour l'évaluation est la difficulté à suivre les parcours résidentiels. Cette difficulté ne doit pas éviter la réflexion permanente sur la pertinence des services proposés.
Les données enregistrées mettent en évidence que 15,1% de l'ensemble des ménages accueillis ont trouvé une solution durable au cours de l'année (accès ou maintien dans un logement, réponse apportée à une question précise).
225 relogements (définitifs ou temporaires). Ces relogements représentent 20,5% des situations ayant fait l'objet d'un suivi au cours de l'année.
Le durcissement du parc privé, la raréfaction de l'offre disponible dans le parc social font plus que rallonger les délais d'attente : ils interrogent l'Alpil - et plus globalement le secteur social - sur l'accompagnement individuel .et collectif de ces phénomènes.

Nous ne fuirons pas la question de la valeur-ajoutée de nos services pour les ménages. Parce que nous acceptons de douter de nous-mêmes, nous sommes confiants dans la confrontation des métiers et des responsabilités... pour peu que les critères d'évaluation soient pertinents.

En 2008 la mise en oeuvre du droit au logement opposable va encore transformer les conditions, et même la nature de la relation aux personnes en grande difficulté de logement. La souplesse formelle de la Maison de l'habitat permet d'envisager cette adaptation au mieux des intérêts des personnes, mais aussi du fonctionnement collectif des partenariats et dispositifs locaux, autour d'un projet partagé avec les interlocuteurs publics : les communes, le Grand Lyon, le Conseil Général et l'État. ■



TEMOIGNAGE expulsion en HLM

L'an trois après le protocole Borloo et la fin des expulsions sur le parc social... Deux après la Charte de prévention des expulsions locatives dans le Rhône...
Mme A. vit seule avec sa fille de 13 ans. Elle est locataire d'un logement HLM dont elle est expulsée pour une dette qu'elle résorbe peu à peu, même si le loyer est élevé par rapport à ses ressources. Mme A. a pris ce logement dans la précipitation alors qu'elle faisait l'objet d'un congé-vente sur l'appartement précédent C'est ainsi qu'elle accepte de signer son bail en prévision de travaux nécessaires auxquels le bailleur s'est engagé. Les travaux ne seront jamais réalisés.
A l'époque Mme A. est mariée . Elle divorce 3 ans après son entrée dans les lieux, puis perd son travail. Sa situation économique se dégrade, si le paiement du loyer est parfois chaotique, elle finit toujours par y arriver. Elle fait une demande de mutation , refusée au motif de la dette antérieure.... Malgré une bonne volonté évidente, son bailleur engage une procédure d'expulsion. Pourquoi ? L'immeuble se vide peu à peu ; une réhabilitation complète est envisagée... Peut-être une explication...
Nous la rencontrons après l'accord du concours de la Force Publique. Nous l'orientons vers un avocat pour solliciter des délais devant le juge de l'Exécution (Jex) afin qu'elle puisse poursuivre ses démarches de relogement et obtenir un logement plus adapté à sa situation.
Malgré le rendez-vous devant le Jex, l'huissier à la demande du bailleur "social" fait exécuter l'expulsion..
Toutefois, son avocate honore le rendez-vous devant le Jex et obtient la réintégration de Mme A. dans son logement pour 6 mois. Il vaut mieux attendre la fin des procédures, avant d'exécuter une décision... ■

maison de l'habitat

MODE D'EMPLOI

Loi DALO. Art.5 "Le représentant de l'Etat dans le département, en concertation avec les organismes, les associations et les autorités publiques concourant à la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement dans le département, assure l'accès des personnes (..) aux informations relatives à la mise en oeuvre du droit au logement.

La Maison de l'Habitat est ouverte à tout public en difficulté de logement ou d'hébergement. Elle est également un lieu ressources pour des professionnels du social ou de l'insertion, des élus ou d'autres associations.

Elle offre une diversité de services :
- Un premier accueil téléphonique destiné au décryptage de la situation pour apporter réponse, ou information aux situations les plus simples, ou pour orienter sur les services appropriés, internes ou externes à l'Alpil.
- Un accueil sur rendez vous permettant une assistance technique et un soutien par un permanent logement ainsi que des outils d'aide à la recherche individuelle de logement.
- Un accompagnement individuel à plus long terme en fonction des besoins .
- Des Ateliers collectifs de recherche de logement pour des ménages en recherche d'une solution sur le parc privé. Coanimés par un professionnel de l'Alpil et un administrateur de biens, ils mettent les personnes en situation de recherche face à un bailleur, avec ses exigences et ses obligations.
- Des Ateliers « premier accès » qui apportent une information collective sur les circuits et les acteurs du logement ou de l'hébergement.
- Le bureau de l'usager qui met à disposition du matériel (poste internet, téléphone,..), des imprimés divers, de la documentation ...et un soutien à la demande.

La Maison de l'Habitat favorise également et organise des interventions collectives et/ou thématiques (soutien à des groupes d'habitants ou à des professionnels sur les problématiques de l'habitat)
La Maison de l'Habitat c'est aussi un lieu de repérage des évolutions des problématiques et des besoins, du fonctionnement des dispositifs d'accompagnement ou de réponses, d'élaboration de propositions et de mobilisation des personnes.
L'enregistrement des demandes est intégré aux fichiers des Observatoires de la demande au niveau de l'agglomération et de la ville de Lyon. ■

TEMOIGNAGE ce congé vente qui planait sur sa tête

Depuis 30 ans, Monsieur S. occupe un T3 à deux pas de la Place des Terreaux. Il y habite seul, suite à une séparation et reçoit ses 2 enfants les week-end et la moitié des vacances. En mars 2007, il reçoit un congé pour vente de son appartement. Sachant qu'il a des ressources modestes et qu'il souhaite un T3 pour continuer à exercer son droit de visite, il engage très vite, avec l'aide de l'Alpil, toutes les démarches nécessaires pour trouver un nouveau logement. Il ne comprend pas ce qui lui arrive car il «n'a jamais été confronté à la justice», il est très inquiet.
Son propriétaire est virulent : il souhaite vendre vide car c'est plus intéressant, et au plus vite, car il a d'autres projets immobiliers en vue. Malgré la médiation de l'Alpil, il entame une procédure d'expulsion, rondement menée.
Monsieur S. tentera d'obtenir des délais, sans succès. Le concours de la force publique accordé, une solution de relogement a pu être trouvée, mais sa livraison a pris du retard. Il faut encore convaincre un huissier virulent, lui-même pressé par son client, le propriétaire.

En 2007, 127 ménages se sont présentés à l'Alpil après avoir reçu un congé vente ou un congé reprise pour habiter de leur propriétaire. ■

L'urgence dans la panade

LE DROIT AU MAINTIEN ET LE MONDE REEL

Loi DALO. Art.4 "Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation."

Avec l'entrée en vigueur de la loi DALO, notre rôle d'accompagnement des personnes faisant appel aux structures d'urgence s'est modifié. L'article 4 offre un cadre nouveau. Aujourd'hui, la loi ne permet plus la remise à la rue des personnes sans orientation vers une solution pérenne et adaptée.

L'effectivité de cette disposition est néanmoins réduite. Les structures d'hébergement sont prises au sein d'injonctions contradictoires entre l'obligation légale et le manque de moyens supplémentaires pour améliorer l'existant.
Le dispositif d'accueil est structurellement saturé. Les chiffres de la veille sociale, même s'ils n'offrent qu'un enregistrement partiel de la demande d'hébergement non satisfaite, sont éloquents: chaque jour, 50 à 80 personnes sans solution ne peuvent obtenir un hébergement pour la nuit. Les personnes qui n'ont pas recours au 115, soit du fait de l'inadaptation de l'hébergement (peu de places familles, couples systématiquement séparés, peu de places pour l'accueil des personnes accompagnées de chiens,...), soit par réticence (vis-à-vis du lieu vers lequel peut s'effectuer l'orientation) ou découragement, sont renvoyées à l'invisibilité.

Les conséquences sont triples : de nombreuses personnes restent aux portes des structures d'hébergement ; les travailleurs sociaux sont engagés au quotidien dans un travail de gestion de la pénurie impliquant un turn-over des « ayant-besoin »: pour faire entrer, il faut faire sortir ; non-respect de l'obligation légale du principe de continuité de la prise en charge, contenue dans l'article 4 de la loi DALO.

A titre d'illustration de ce contexte difficile, la situation des ménages avec enfants, contraints de renouveler leur demande hébergement par téléphone tous les 3 jours avec en prime, l'angoisse liée à l'incertitude de pouvoir se maintenir dans l'hébergement à l'issue des 3 jours.
La loi permet aujourd'hui aux personnes de contester les décisions de fin de prise en charge sans qu'une solution plus adaptée ne soit proposée.

Sur cette question de l'hébergement comme pour les autres segments du logement, il est primordial d'accompagner les ménages vers l'"accès aux droits: respect de l'article 4 pour les personnes hébergées.

■

La lutte contre le mal-logement

UNE BATAILLE SANS CESSE RENOUVELEE

Rapport Pinte au Premier Ministre : "La résorption de l'habitat indigne est un élément de prévention essentiel sur lequel les services de l'Etat doivent être mobilisés"

Améliorer les conditions de vie...

D'année en année, l'Alpil développe et étoffe ses actions en matière de lutte contre l'habitat dégradé. En 2007, l'Alpil est opérateur de la MOUS saturnisme, insalubrité, indécence, de la MOUS Meublés et Hôtels sociaux, du PIG immeubles sensibles à Villeurbanne, ainsi que de la déclinaison locale du programme SOS Taudis, porté nationalement par la Fondation Abbé Pierre. L'intervention de l'Alpil se conçoit en appui aux collectivités compétentes et se concentre toujours sur une double entrée : l'accompagnement des ménages mal logés et le travail avec les propriétaires pour une amélioration du bâti.

L'ensemble de ses actions permet à l'association de détecter les nouvelles formes de mal logement (logements humides, absence de chauffage, effondrements, nuisibles, meublés vétustes ...) et le phénomène de renouveau constaté chez les marchands de sommeil. Dans un contexte immobilier tendu, le logement dégradé rime de moins en moins souvent avec logement peu cher, les conditions de location abusives prospèrent et il demeure difficile pour les ménages, de plus en plus captifs, de se mobiliser pour faire valoir leurs droits.

Face aux propriétaires de mauvaise foi, lorsque toute tentative d'intervention a échoué, les moyens coercitifs doivent être renforcés : assignation en justice pour logement non décent, procès verbal avec amendes, réalisation de travaux d'office, expropriations, condamnations pénales, doivent se démultiplier afin que les propriétaires ne puissent plus ignorer les risques qu'ils encourent à louer un logement non conforme.

Cette « bataille » doit également être soutenue par une évolution des cadres législatifs (actualisation des Règlements Sanitaires Départementaux, évolution du décret décence sur les logements d'une seule pièce ...) qui permette d'adosser de plus en plus l'action aux lois.

La lutte contre l'habitat dégradé est, plus que jamais, un enjeu majeur notamment avec la mise en oeuvre de la loi DALO. Offrir des conditions d'habitat dignes, c'est permettre aux ménages qui le souhaitent de se maintenir dans leur logement. Travailler sur l'habitat dégradé, c'est également repérer des opportunités d'immeubles ou de logement diffus, susceptibles de maintenir ou générer une offre à vocation sociale.

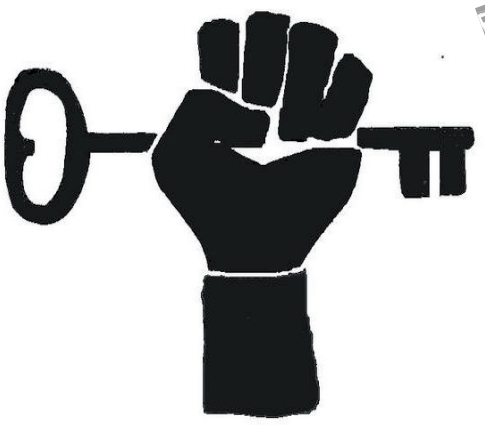
.. E t générer de l'offre nouvelle :

La réhabilitation, avec maintien de la vocation sociale, est l'objectif commun à tous nos dispositifs d'amélioration de l'habitat, que ce soit par un travail auprès des propriétaires privés, une reprise par un bailleur social ou par des collectivités.

A travers ces différents dispositifs, mais aussi à travers sa mission d'accueil du public, l'Alpil effectue une veille permanente sur de nombreuses adresses. Ce travail permet de détecter des perspectives de vente ainsi que repérer des opportunités immobilières. Nous pointons les intérêts que présentent certains biens et proposons, au cas par cas, des scénarios opérationnels. Ces projets se heurtent à des obstacles récurrents :

- Le coût du foncier, qui se rapproche de celui du marché global de l'immobilier, malgré une qualité du bâti médiocre, qui implique un coût de travaux bien souvent élevé. L'échec du projet sur le meublé rue Cuvier, dans le 6ème arrondissement, est malheureusement illustratif de cette contrainte déterminante.
- Des statuts juridiques complexes (copropriété, indivision, viager, fonds de commerce, etc...) et des contraintes urbanistiques fortes.

Et pourtant, la captation par une collectivité ou un bailleur public est, sur certains immeubles, la seule manière d'aboutir à une sortie opérationnelle satisfaisante. De fait l'objectif de maintien de la vocation sociale du parc privé, à travers les dispositfs d'amélioration de l'habitat n'est que rarement atteint. Plusieurs opportunités «manquées» nous font dire qu'il est, aujourd'hui, indispensable de créer le contexte nécessaire pour surmonter ces contraintes en s'appuyant sur une volonté politique forte, relayée par une mobilisation de tous les acteurs et outils opérationnels. A titre d'exemple, la prise d'arrêté d'insalubrité ou de péril est un outil particulièrement intéressant puisqu'il constitue un levier pour négocier à la baisse le prix de vente des biens et qu'il permet d'engager des procédures d'expropriation. De même, la redéfinition de l'Instance de Coordination de la Charte de l'Habitat Adapté, lieu de rassemblement des acteurs du financement et de la connaissance de la demande, devrait conduire à une réflexion sur les stratégies et les expérimentations à construire autour de ces opportunités. Ces dernières sont un potentiel pour l'agglomération, permettant de générer une offre sociale nouvelle, diversifiée et adaptée aux besoins : logement familial, habitat coopératif, habitat adapté gens du voyage, chambre meublée, hôtel social, etc. ■



VIENT DE PARAITRE

guide des droits des nouveaux ressortissants européens

une publication
Alpil, Cimade, Médecins du Monde

versions polyglotes,
guide disponible à l'Alpil
actualisé sur www.habiter.org

avril 2008

Gens du voyage

D'ICI ET D'AILLEURS

En 2007, l'Alpil et le bureau d'étude Urbanis ont répondu à des appels d'offre lancés dans le cadre du suivi des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, du Puy de Dôme et de l'Ain. Ces missions de diagnostics et propositions ont permis de rencontrer de nombreuses familles sédentarisées dans des conditions plus ou moins précaires voire illicites afin de travailler sur la recherche de solutions qui tiennent compte à la fois de la réalité des situations sociales de leur évolution mais aussi de la nécessité d'une mise en conformité avec les règles d'urbanisme.

Sur l'agglomération, l'Alpil travaille en appui aux collectivités qui ont choisi de mettre en place des programmes d'habitat adapté pour des ménages résidant sur des terrains communaux nécessitant une réhabilitation (Saint Genis Laval, Venissieux). Par ailleurs, des actions de médiation ont été réalisées en faveur de ménages pour lesquels les aires d'accueil n'ont pas répondu à leurs demandes (Vaulx-en-Velin, Montagny).

Etats Généraux du Logement

Suite aux seconds Etats Généraux du Logement de novembre 2006, nous avons, au sein du comité de suivi :

- poursuivi le travail sur l'élaboration d'une charte de la participation dans les opérations de renouvellement urbain,
- initié un nouveau chantier sur l'attribution des logements,
- interpellé les candidats aux élections municipales.

Lieu de rencontre des acteurs du logement sans exclusive, les Etats Généraux du Logement souhaitent se renforcer et s'élargir pour mener à bien ces chantiers, enrichir les politiques locales de l'habitat et ainsi contribuer à la mise en oeuvre effective du droit au logement opposable dans l'agglomération lyonnaise.

L'Alpil est membre de la FAPIL

L'Alpil est soutenue par le MLAL
Mouvement Lyonnais pour l'Accès au Logemebnt

L'Alpil est partenaire de la FONDATION ABBE PIERRE pour le logement des défavorisés reconnue d'utilité publique par décret du 11 février
www.fondation-abbe-pierre.fr

intelligence service

QUELQUES PRODUCTIONS 2007-2008

- Logement : le juste prix. Le Monde, mai 2008
- Le traitement de l'habitat dégradé à Lyon, Constats et perspectives. Note à l'attention des élus de la Ville de Lyon. Avril 2008
- Spécificité des loueurs en meublé lyonnais et incidence sur les aides ANAH. Programme SOS Taudis, Fondation Abbé Pierre. Février 2008.
- La lutte contre les marchands de sommeil dans le Département du Rhône, Note adressée au ministère suite à la Lettre circulaire du 14 novembre 2007. Décembre 2007
- Le logement, entre droits et marchés. Séminaire (trois jours)au mastère 2 « villes, territoires, solidarités », avril 2008. Contributions : la Loi DALO ; le droit au logement en Europe ; le logement social en Europe ; la recomposition des systèmes d'acteurs : l'exemple du Grand Lyon.
- Le logement d'accession coopérative. Note au Grand Lyon, décembre 2007.
- Le droit au logement opposable en France. Conférence annuelle du Bag-w. Ptsdam, novembre 2007
- tous propriétaires ! Un slogan simpliste... Le Monde, novembre 2007
- Le droit au logement opposable : conditions d'émergence et structure organisationnelle. Conseil de l'Europe, Budapest. Octobre 2007.
- Les charges abusives. Note d'information aux locataires; octobre 2007.
- Le logement temporaire. Contribution au rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre. Octobre 2007.
- L'impact de la décentralisation sur les FSL. Etude pour la DREES. Juin 2007
- Capables et coupables : le rôle des collectivités territoriales dans la mise en oeuvre du droit au logement. Comité Européen des Régions. Séminaire de juin 2007
- Le dérapage souverain de la protection sociale. Mai 2007
- La nouvelle commande publique et les services de solidarité. Uniopss. Septembre 2007
- Précarité énergétique : traitement social ou tarif régulé. Janvier 2007
- Appel aux candidats aux élections municipales. Comité de Suivi des Etats Généraux du Logement. janvier 08

Notes juridiques :

- Ebauche d'un travail sur la notion de bonne foi, décembre 2007.
- La domiciliation et la loi du 5 mars 2007, janvier 2008
- Les droits sociaux des nouveaux ressortissants de l'Union Européenne, avril 2007
- Analyse de la jurisprudence sur le droit au maintien dans les structures d'hébergement, avril 2008
- La notion de domicile, mai 2007
- Le droit des occupants sans droit ni titre, février 2008
- Ebauche sur la charte européenne, en cours
- Le guide du migrant, avril 2008

Directeur de publication : Olivier Martinon

Comité d'éthique : Olivier Martinon, Laure Chebbah-Malicet, Etienne Fabris, Bertrand Lapostolet, Michel Méry, Eftimis Psaltopoulos, Marie-Noëlle Fréry, Cécile Veilhan, Frédérique Penot, Florence Berrut, Elisabeth Gagneur, Vincent Rémy.

Rédacteurs sans chef : Nadia Zaoui, Géraldine Meyer, Françoise Fourmestraux, Régine Poinat, Johanna De Waal Malefijt, André Gachet, Claudette Scemama, Evelyne Guerraz, Serge Sauzet, Nicolas Molle, Marc Uhry, Pascal Lefort, Fanny Delas, Aude Poinsignon, Sébastien Manioulloux, Sylvie M'harrak, Thomas Ott, Véronique Gilet, Adeline Firmin, Geneviève Gibert, Thérèse Monmont, Michèle Vital-Durand, Marie Swire
Pigistes stagiaires : Marilou Terrien, Peggy Blond, Rachida El Bouzidi, Marion Mugniery, Anaïs Laguillaumie, Rajââ Johnson, Adam Abdelkarim, Eliana Rapisarda.